

## Introduzione alle relazioni

Almerico Realfonzo<sup>1</sup>

Sono grato al Ce.S.E.T. ed al Prof. Miccoli per l'invito a partecipare ai lavori del Convegno.

Mi è stato concesso di introdurre con poche parole le relazioni della sessione e lo farò volentieri, limitandomi, però a trattare qualche questione interna ai problemi italiani sull'argomento Catasto; problemi che potranno, forse, relativamente interessare i nostri ospiti stranieri, ma che in una simile occasione e con un tale qualificato consesso non credo vadano sottaciuti.

Il Convegno prevede interventi che reputo rilevanti, cosicché citandone alcuni non intenderò evidenziarne la particolare importanza, rispetto a quelli che ho avuto la possibilità di leggere, nella raccolta consegnatami, ma soltanto coglierne l'affinità con questioni che, ricorrendo nella mia attività scientifica e professionale con maggiore frequenza, mi vedono più in grado di avanzare qualche osservazione forse affidabile. Talune di tali questioni, tra l'altro, non verranno esaurite in questa sessione: mi riferisco, in particolare, a questioni legate a tematiche di valutazione (che, tra gli altri, tratterà in modi di sicuro interesse il Professor Simonotti, in una successiva sessione) ed anche alla questione della perequazione dei valori fondiari, tutta interna alla situazione ordinamentale e della prassi urbanistica italiana, che tratterà più tardi il Professor Colombo.

Già il Professor Miccoli ha accennato al rilievo che avrebbe un moderno assetto del Catasto nella pianificazione del territorio, una questione che siamo abituati a considerare sotto i profili della capacità documentale del Catasto per l'acquisizione della massa di informazioni sulla consistenza e tipologia del patrimonio immobiliare, richiesta dai processi pianificatori: questione effettivamente rilevante ma non esaustiva delle suscettività di impiego della base catastale nei processi di piano, come tenterò di spiegare.

In Italia si è ripresa, da qualche tempo, la trattazione di un antico tema, quello delle esigenze di equità sociale nella pianificazione della città, che è stato, com'è a tutti noto, anche oggetto, nel passato, di derive ideologiche in non trascurabile misura astratte e distorcenti. Posto che la pianificazione urbanistica inevitabilmente modifica, attraverso destinazioni d'uso e suscettività di edificazione, i valori immobiliari, si è accesa, nel nostro Paese, la discussione intorno alla possibilità di controllare gli effetti (le iniquità e le insolvenze) del piano sul patrimonio fondiario urbano attraverso l'adozione di procedure perequative. Peraltro, l'ipotesi (che ho sommariamente enunciata) è, nel nostro Paese, storicamente ancorabile, come tutti sanno, ad una

---

1) Università degli Studi "Federico II" - Napoli.

situazione ordinamentale precisa e di antica (L. 1150/1942) e più recente (L. 10/1977) data: l'esistenza, nella legge urbanistica fondamentale, dell'istituto del comparto edificatorio (art. 23 L. 17 Agosto 1942, n. 1150), come strumento di attuazione del piano, *fondamentalmente finalizzato ad "agevolare e rendere possibile un'attività edificatoria privata, laddove sia inizialmente mancato l'accordo dei proprietari"*; l'Istituto fu poi (teoricamente) modificato e "tratto a nuovo vigore nell'ambito del programma pluriennale di attuazione", dalla L. 1150 del 1977 (D'Angelo).

Ripreso, di recente, come ho detto, il discorso sulla tematica dell'equità sociale del piano urbanistico, l'attenzione si è rivolta allo studio di principi e meccanismi perequativi, fino all'insorgere di prospettive di assunzione della perequazione come procedura fondamentale nella pianificazione. Ed è, questo, il punto di dissenso, rispetto all'ipotesi, alternativa, di fondare la formazione sociale ed economica del piano sopra un concorso di approcci procedurali e metodologici assumendo, però, lo strumento fiscale come dominante nel governo del territorio: ipotesi che fonderebbe la sua efficacia operativa, com'è del tutto ovvio, sull'esistenza di un Catasto efficiente, come pure sulle facoltà di manovra fiscale delle Autonomie locali.

Raccomando ai nostri ospiti stranieri, per quanto detto, qualche cenno, se possibile, al regime tributario immobiliare dei loro Paesi, chiuderò il mio breve intervento con un cenno sopra un'altra questione, quella espropriativa, che potreste, forse, ritenere marginale se non estranea ai temi del Convegno (questa, ovviamente, non è la mia opinione).

L'ordinamento espropriativo italiano fa capo, storicamente, all'utilizzazione della base catastale, con tutti i problemi derivanti dall'inattualità delle sue informazioni. Mi riferisco, ad esempio, agli effetti di un'informazione inattuale catastale sulle liquidazioni indennitarie stimate con i criteri mediati previsti, un tempo dalla legge 2892/1885 ed, oggi, dalla legge 359/1992; ma, a ben vedere, tutto quanto il settore espropriativo avrebbe potuto e potrebbe trarre sostanziali difetti o inefficienza (ed equità) valutativa, dal livello di affidabilità della base informativa catastale.

Sono, queste cui ho brevemente accennato, questioni di rilievo, rispetto alle quali si pone l'utilità sociale di un Catasto innovato.